

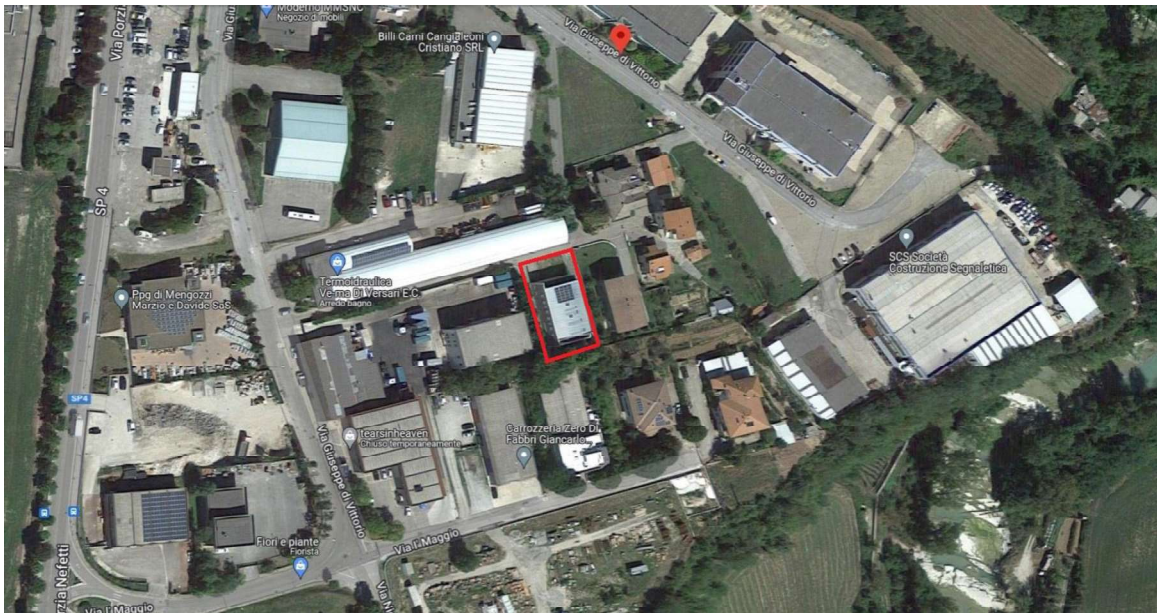
TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

**Esecuzione Immobiliare n° 130/2021
riunita alla n° 159/2021**



LOTTO UNICO

Piena proprietà di capannone ad uso magazzino/laboratorio oltre a n.2 alloggi e locali uffici allo stato grezzo posto in Comune di Santa Sofia, Via G. di Vittorio n.8



DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

Il capannone al piano terra risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati al:

fg.18 pc.673 sub.2 cat. D/1

Gli alloggi ed i vani uffici al piano primo, allo stato grezzo, risultano distinti al

Catasto Fabbricati al:

fg.18 pc.673 sub.3 cat. F/3

di proprietà:



-Omissis...

L'area di sedime e pertinenza dell'immobile risulta distinta al Catasto Terreni al:

fg.18 pc.673 di mq. 1.000

L'immobile confina con proprietà ragioni omissis...

DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 06.08.2021**

I dati catastali indicati nel **pignoramento**, risultano corrispondenti a quelli sopra indicati

- **NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ART. 15772 DEL 24.11.2021**

I dati catastali, indicati nella **Nota di Trascrizione** del Pignoramento, Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, **corrispondono a quelli del pignoramento.**

DESCRIZIONE GIURIDICA DELL'IMMOBILE

Il pignoramento colpisce la quota intera di un capannone sviluppato su 2 livelli così distinti:

-capannone (sub.2), sviluppato al piano terra, composto da n. 2

vani principali e n.8 vani accessori;

-n.2 alloggi e locali ufficio (sub.3), al piano primo, allo stato grezzo.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



INTERA PROPRIETA' di capannone ad uso magazzino/laboratorio al piano terra oltre a n.2 alloggi e vani uffici allo stato grezzo al piano primo facenti parte un immobile posto in Comune di Santa Sofia, Via G. di Vittorio n.8, oltre a corte pertinenziale.

Il capannone ha uno sviluppo planimetrico di ml.26,00x14,50 ca. e dispone di vari accessi dalla corte. Internamente si compone di una parte più ampia, della superficie calpestabile pari a mq.192 ca. (originariamente destinata ad attività laboratoriale di forno), una zona a deposito della superficie calpestabile pari a mq.80 ca. ed una zona a servizi con spogliatoi e bagni oltre ad un vano uffici, per una superficie calpestabile pari a mq.52 ca.

Per quanto riguarda le finiture il capannone risulta dotato di pavimenti in monocottura, infissi in pvc con vetro camera, porta esterna carrabile in lamiera, porte interne in legno tamburato; è presente l'impianto elettrico a norma CEI, impianto di riscaldamento nella zona servizi/ufficio con termosifoni in acciaio e caldaia a gas. Il capannone risulta anche dotato di un impianto di fotovoltaico di 6 kw eseguito negli anni 2012/2013.

Al piano primo, accessibile dal vano scale posto sul lato est dell'edificio, risultano in corso di costruzione n.2 alloggi residenziali, speculari oltre a vani uffici. Gli alloggi risultano costituiti, ciascuno, da vano soggiorno con angolo cottura, camera da letto e bagno, per una superficie calpestabile pari a mq.39 ca. oltre ad una loggia di mq.25 ca. e ad un terrazzo di mq.39 ca.

I vani uffici hanno accesso dai terrazzi e si compongono di sala riunione, archivio, postazioni uffici e bagni, per una superficie calpestabile complessiva pari a mq.101 ca.

Attualmente risultano realizzati i divisori interni (allo stato grezzo) e installati gli



infissi con persiane esterne. Sia gli alloggi che i vani destinati ad ufficio risultano privi di pavimenti, rivestimenti ed impianti.

RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Una compiuta **rappresentazione dell'immobile** oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione della planimetria dello stesso. Alcune foto, più significative, si includono di seguito.



FOTO – esterno



FOTO – capannone p.t.





FOTO – capannone p.t.



FOTO – capannone p.t.



FOTO – capannone p.t.



FOTO – logge/balconi p.1





VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE



ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA

Il bene pignorato risulta passato in proprietà alla società esecutata in forza al seguente titolo:

- **atto compravendita** notaio Maltoni Marco, n. rep.25379/16363 del 07.07.2014, registrato a Forlì il 16.07.2014 n.4539 per acquisto dalla ditta omissis....;

Nel ventennio l'immobile è stato oggetto dei seguenti titoli:

- atto compravendita notaio Papi Giorgio, n. rep.43485/16484 del 22.12.2010, per acquisto dai Sig.ri omissis...;
- atto di successione in morte del Sig. omissis..., apertasi in data 29.03.2010, rep.1501/9990/10 del 22.10.2010;
- atto compravendita notaio Tonini Alredo, n. rep... del 06.12.1951, per acquisto dai Sig.ri omissis....

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ.

Per gli immobili in oggetto è **stata prodotta certificazione notarile** ex art. 567 comma 2 c.p.c., datata 25.11.2021.

L'Esperto Stimatore ha provveduto a fare la verifica in via telematica, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, dell'elenco delle note, aggiornata alla data del 16.01.2023.

Rispetto ai titoli indicati nella relazione notarile non vi sono iscrizioni e/o trascrizioni nuove.



PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO;

Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì, l'Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere le planimetrie catastali dell'immobile oggetto di pignoramento.

DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMESSSE DENUNCE DI SUCCESSIONE, ECC.);

Non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE (SE OCCUPATO DA TERZI) DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE È OCCUPATO.....

Dalla visura effettuata presso l'Agenzia delle Entrate **non risultano** contratti di locazioni in essere.

PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES.: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.), CHE RESTERANNO A



CARICO DELL'ACQUIRENTE;

VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Vincoli gravanti sugli immobili, rinvenienti dagli atti di proprietà e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, non né sono stati rilevati.

Inoltre, non risultano, dalla lettura degli atti suindicati, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso dell'immobile *de qua*..(regolamenti e simili).

VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004

LOTTE 1-2-3-4-5-6-7

Gli immobili non risultano vincolati ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso **non risultano diritti di prelazione legale**, comunque desumibili dai documenti succitati ed in possesso dell'E.S., ed anche in riferimento a quanto lo stesso E.S., ha potuto verificare in sede di sopralluogo.

VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Non risultano vincoli particolari di PRG, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che *..resteranno a carico del futuro acquirente;*" **salvo** il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG del Comune di Santa Sofia, per futuri interventi edilizi.

PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE



COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;

Le unità pignorate **non risultano** essere sottoposte a regime condominiale.

Non risultano esserci altre formalità, vincoli od oneri di cui al quesito.

*VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E
MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE...*

Non risultano spese condominiali.

*VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA
DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE
IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE.....*

Per l'immobile pignorato non sussiste l'obbligo del Certificato di destinazione Urbanistica.

*ACQUISISCA IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATO DA
ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO NON APPENA IL PROFESSIONISTA
DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERÀ L'INTERVENUTA
VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSSE
PERSO DI VALIDITÀ;*

Per l'immobile pignorato non sussiste l'obbligo del Certificato di Destinazione Urbanistica.

*VERIFICHI CON RIGUARDO AI FABBRICATI, LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED
URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; VERIFICHI, CON RIGUARDO AI TERRENI
LA DESTINAZIONE URBANISTICA DESCRIVENDO TUTTE LE CARATTERISTICHE ED I*



VINCOLI DI ZONA A CUI E' SOGGETTO IL BENE; IN MANCANZA DI TALI PRESCRIZIONI DICA SE IL BENE SIA CONDONABILE AI SENSI DI LEGGE, QUANTIFICANDO L'IMPORTO DOVUTO A TITOLO DI EVENTUALE OBLAZIONE E PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Sofia risulta che l'immobile è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n.9 del 11.05.2011
- SCIA di Variante n.850 del 25.01.2013
- Fine Lavori parziale (limitata al solo capannone p.terra) del 21.06.2011

PROCEDA, IN CASO DI OPERE ABUSIVE, AL CONTROLLO DELLA POSSIBILTA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART.36 DEL DPR 6.6.2001 N.380, PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICHI L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO....

Per quanto riguarda il capannone al piano terra (sub.2) non risultano difformità.

Per quanto riguarda gli alloggi ed i vani uffici al piano primo (sub.3) risultano allo stato grezzo, da ultimare. La conformità dovrà essere verificata a fine lavori.

VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI;

Dalle informazioni assunte non risultano gravami di cui sopra.



VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE DELLE CERTIFICAZIONE ENERGETICA, PROVVEDENDO IN CASO POSITIVO AD ALLEGARNE UNA COPIA O A INDICARNE LA CLASSIFICAZIONE; OVE IL FABBRICATO NON FOSSE ANCORA DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVEDERÀ A PREDISPORRE DIRETTAMENTE....

Per quanto attiene il capannone al piano terra (sub.2) risulta dotato di APE rilasciato in data 28.01.2013 con scadenza al 28.01.2023.

Per quanto attiene gli alloggi ed i vani uffici al piano primo (sub.3) non risultano dotati di APE in quanto allo stato grezzo.

PROVVEDA A OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.....NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERÀ A DARNE ATTO IN PERIZIA

Per quanto attiene il capannone al piano terra (sub.2) si attesta che la scadenza è il 28.01.2023. Considerato che la presente perizia deve essere consegnata entro il 21.01.2023 e che non risulta possibile rinnovare un'APE prima della sua scadenza, l'E.S. ha previsto il rifacimento dell'APE dopo il 28.01.2023, e sarà depositato successivamente alla data del deposito della presente. Nella nota spese sarà già previsto il suo compenso.

Per quanto attiene gli alloggi ed i vani uffici al piano primo (sub.3) non risulta necessario l'allegazione dell'APE in quanto ancora allo stato grezzo.

QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U., PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO,



ALL'ACCATASTAMENTO, SALVO RICHIEDERE SPECIFICA AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI (O COMUNQUE SUPERIORI A €3.000,00)

Per quanto attiene il capannone al piano terra (sub.2) risulta accatastato in modo **conforme** allo stato di fatto dei luoghi, pertanto non necessitano di aggiornamento.

Per quanto attiene gli alloggi ed i vani uffici al piano primo (sub.3) risultano censiti come F3 (allo stato grezzo) e saranno da accatastare dopo l'ultimazione dei lavori

QUALORA RILEVI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI SE E' GIA' STATA PRESENTATA AGLI UFFICI COMPETENTI...

Tale quesito non rileva ai fini della vendita.

PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI, PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER MQ E IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO...), ESPONENDO

CRITERI GENERALI ADOTTATI

Per l'immobile, di cui ai LOTTO 1, il criterio seguito nella stima sarà quello del cosiddetto "**più probabile valore di mercato**" **eseguito per comparazione diretta.**

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, **aventi destinazione d'uso simili a quelle oggetto di stima**, con le medesime caratteristiche di quelli in oggetto.

Si terrà conto che l'immobile pignorato risulta ubicato in Comune di Santa Sofia, zona artigianale. Inoltre occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione



dell'immobile, delle finiture interne, dello stato conservativo in generale, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e della situazione attuale del mercato immobiliare (**grado di commerciabilità dell'immobile "basso/normale" rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo**), rapportata ad immobili aventi medesima caratteristica e destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, sarà determinato in riferimento alle superfici commercialmente vendibili, che di seguito saranno calcolate, per i valori unitari di mercato.

FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

L'Esperto, al fine di determinare i valori unitari per metro quadrato degli immobili in oggetto, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione di immobili ad uso residenziale/direzionale/produttiva/, in zona o in zone similari (Santa Sofia); inoltre ha assunto informazioni presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere) sempre per immobili similari, ovvero per immobili nuovi, ma posti in zona o in zone similari. Informazioni e prezzi così ottenuti, che devono comunque da intendersi rapportare per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione. Infine, in taluni casi, si possono prendere a riferimento anche i valori OMI e degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS. Per quanto riguarda il capannone al piano terra il valore assunto è pari a €.500,00/mq; per quanto riguarda il valore degli alloggi ed uffici al piano primo, considerato lo stato avanzamento lavori (grezzo privo di finiture ed



impianti), si ritiene applicare un valore pari a €.450,00/mq.

DETERMINAZIONE SUPERFICI COMMERCIALI

Per quanto riguarda le superfici vengono di seguito indiate le superfici commerciali delle singole unità immobiliari, ragguagliate da coefficienti in base allo loro funzione.

Capannone p.t (sub.2)

Descrizione	Superficie		Rapporto Mercantile		Superficie Commerciale
capannone p.terra	mq. 362,00	x	1,00	=	mq. 362,00
corte comune	mq. 638,00	x	0,01	=	mq. 12,76
totale superficie commerciale					mq. 374,76

arrotondabile a mq. 375,00

Alloggi ed uffici p.1° allo stato grezzo (sub.3)

Descrizione	Superficie		Rapporto Mercantile		Superficie Commerciale
alloggi/uffici p.1	mq. 216,00	x	1,00	=	mq. 216,00
balconi/logge p.1	mq. 126,00	x	0,25	=	mq. 31,50
corte comune	mq. 638,00	x	0,02	=	mq. 12,76
totale superficie commerciale					mq. 260,26

arrotondabile a mq. 260,00

VALORI DI STIMA DEGLI IMMOBILI

I valori di stima degli immobili pignorati sono i seguenti:

INTERA PROPRIETA' di capannone al piano terra con n.2 alloggi e vani ufficio allo

stato grezzo al piano primo

capannone p.t. (sub.2)



mq. 375,00 x € 500,00/mq. = € 187.500,00

alloggi e uffici p.1° (sub.3)

mq. 260,00 x € 450,00/mq. = € 117.000,00

totale € 304.500,00

Il valore sopra indicato **deve essere ridotto della quota pari al 10% per assenza di garanzia per vizi**, trattandosi di vendita giudiziaria.

Il valore finale sarà desunto quindi dalla seguente differenza:

- Valore sopra indicato € 304.500,00 –

- quota 10% per garanzia € 30.450,00 =

Valore di Mercato € 274.050,00

arrotondabile a **€ 274.000,00**

NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE, ACCERTI IL NOMINATIVO DI TUTTI GLI ALTRI COMPROPRIETARI, VALUTI SE GLI IMMOBILI SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI IN NATURA.....

PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUIOTE NON PIGNORATE

Il pignoramento colpisce l'intera proprietà.

EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA.....
INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE;

INTERA PROPRIETA' di capannone ad uso magazzino/laboratorio al piano terra oltre a n.2 alloggi e vani uffici allo stato grezzo al piano primo facenti parte un immobile posto in Comune di Santa Sofia, Via G. di Vittorio n.8, oltre a corte



comune pertinenziale.

Il capannone ha uno sviluppo planimetrico di ml.26,00x14,50 ca. e dispone di vari accessi dalla corte. Internamente si compone di una parte più ampia, della superficie calpestabile pari a mq.192 ca. (originariamente destinata ad attività laboratoriale di forno), una zona a deposito della superficie calpestabile pari a mq.80 ca. ed una zona a servizi con spogliatoi e bagni oltre ad un vano uffici, per una superficie calpestabile pari a mq.52 ca.

Per quanto riguarda le finiture il capannone risulta dotato di pavimenti in monocottura, infissi in pvc con vetro camera, porta esterna carrabile in lamiera, porte interne in legno tamburato; è presente l'impianto elettrico a norma CEI, impianto di riscaldamento nella zona servizi/ufficio con termosifoni in acciaio e caldaia a gas. Il capannone risulta anche dotato di un impianto di fotovoltaico di 6 kw eseguito negli anni 2012/2013.

Al piano primo, accessibile dal vano scale posto sul lato est dell'edificio, risultano in corso di costruzione n.2 alloggi residenziali, speculari, oltre a vani uffici. Gli alloggi risultano costituiti, ciascuno, da vano soggiorno con angolo cottura, camera da letto e bagno, per una superficie calpestabile pari a mq.39 ca. oltre ad una loggia di mq.25 ca. e ad un terrazzo di mq.39 ca.

I vani uffici hanno accesso dai terrazzi e si compongono di sala riunione, archivio, postazioni uffici e bagni, per una superf. calpestabile complessiva pari a mq.101 ca. Attualmente risultano realizzati i divisori interni (allo stato grezzo) e installati gli infissi con persiane esterne. Sia gli alloggi che i vani destinati ad ufficio risultano privi di pavimenti, rivestimenti ed impianti.

Il fabbricato risulta costruito negli anni 2011/2012 con una struttura intelaiata in c.a. e solai in latero cemento. Attualmente risulta completato ed utilizzabile il piano terra; il



piano primo, costituito da n.2 alloggi oltre a vani ufficio risulta allo stato grezzo.

L'area esterna scoperta di pertinenza del fabbricato risulta solo in parte recintata, ed adibita in parte a verde ed in parte pavimentata.

Il capannone al piano terra (sub.2) può essere posto in locazione ad un canone annuo presunto di €. 7.200,00/annui.

PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI.....

Considerato la tipologia e le caratteristiche dell'immobile pignorato, preso atto che le unità poste al piano primo (allo stato grezzo), consistono in unità immobiliari connesse con la porzione di immobile al piano terra (uffici e abitazione cuustode),si ritiene che debbano essere venduti in un lotto unico.

ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DELL' ESECUTATO.

Il codice fiscale/p. IVA della società esecutata, come Validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura camerale, è il seguente:

-Omissis...

ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEI DEBITORI ESECUTATI E, OVE RISULTI CONIUGATO, COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO...

Non necessario.

ACQUISISCA , INOLTRE, IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI DELL'IMMOBILE PIGNORATO

L'immobile pignorato prevede la realizzazione di n.2 alloggi. Al momento risultano



alle stato grezzo e non risulta possibile abitarvi.

VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE, LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVNTUALI DOMANDE GIUDIZIALI.

Non risultano pendenti cause relative alle eventuali domande giudiziali trascritte alla data della visura aggiornata eseguita dall'E.S.

PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.)....

Essendo le proprietà degli immobili pignorate in capo a persone giuridica, la vendita sarà da assoggettare ad IVA.

Cesena lì, 16.01.2023

L'Esperto Stimatore

Geom. Gabriele Pasini

